



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Davida Rause, Ph.D., a soudců

Mgr. Filipa Skřivana a JUDr. Ing. Venduly Sochorové v právní věci

žalobců: **a) M. M.**
bytem X
b) M. Č.
bytem X
oba zastoupeni JUDr. Štefánií Fajmonovou, advokátkou
sídlem V Lískách 1065/31, Žďár nad Sázavou

proti
žalovanému: **Krajský úřad kraje Vysočina**
sídlem Žižkova 1882/57, Jihlava

za účasti: **1. D. B.**
2. L. B.
oba bytem X
zastoupeni Mgr. Štěpánem Lichovníkem, advokátem
sídlem Pellicova 23/8, Brno
3. EG.D Holding, a.s.
sídlem Lidická 1973/36, Brno

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 15. 1. 2025, č. j. KUJI 4480/2025, sp. zn. OUP 394/2024 Šk,

takto:

- I. Žaloba se zamítá.
- II. Žalobci nemají právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Žalovanému se nepřiznává náhrada nákladů řízení.
- IV. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

- 1. Městský úřad Nové Město na Moravě (dále jen „stavební úřad“) rozhodnutím ze dne 29. 7. 2024, č. j. MUNNMN/34195/2024/31, k žádosti osob zúčastněných na řízení 1 a 2 (dále jen „stavebníci“) vydal podle § 94p odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), společné povolení pro stavbu „*Novostavba rekreační chaty včetně připojení elektro, přívodu vody ze stávající studny, jímky na odpadní splaškové vody s kanalizačním připojením a dešťové kanalizace zaústěné do vsaku*“ na pozemku parc. č. X v kat. území X. Žalovaný zamítl odvolání žalobců a rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil.

II. Žaloba

- 2. Žalobci nejprve rekapituluji dosavadní průběh řízení. Poté namítají, že napadené rozhodnutí přihlíží pouze k zájmům stavebníků, nikoliv k zájmům ostatních vlastníků pozemků v zahrádkářské kolonii. Dané území je rekreační oblastí, kde vlastníci pozemků vyhledávají po náročném pracovním týdnu klid a odpočinek. Proto nemůže být lhotejně, že zde bude provoz jako v obytné zóně města.
- 3. Z projektové dokumentace je dle žalobců zřejmé, že téměř veškerá okna novostavby jsou situována na pozemek žalobce b), což umožňuje podrobný přehled o situaci na jeho nemovitosti. Zcela nepochybně se tím nad míru přiměřenou poměrům zasahuje do jeho soukromí a soukromí všech osob, které se v jeho nemovitosti pohybují. Danou situaci by bylo možné vyřešit snížením stavby na maximální výšku 4,5-5 m.
- 4. Správní orgány dle žalobců pochybily tím, že si nevyžádaly stanovisko Agentury ochrany přírody a krajiny České republiky (dále jen „AOPK“), přestože se daná lokalita nachází v II.-IV. ochranném pásmu CHKO Žďárské vrchy. Žalobci si jsou vědomi, že podle nové právní úpravy zákona by mohl stavební úřad dovodit, že stanovisko potřebné není, nicméně s ohledem na atypickou podobu stavby mělo být vyžádáno.
- 5. Nelze souhlasit ani s tvrzením stavebního úřadu, že „*v případě, že se vlastník pozemku domnívá, že realizací stavby bude v budoucnu obtěžován pohledem nad míru přípustnou, je zcela na něm, aby učinil taková opatření, které by tomuto „obtěžování“ zabránilo (např. výsadba zeleně apod.)*“. Přenášet tímto způsobem odpovědnost na sousední vlastníky nemovitostí je dle žalobců nepřipustné.

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

6. Závěrem žalobci dodávají, že pokud bude novostavba užívána k trvalému bydlení, není v této lokalitě dostatečně zajištěna ani dopravní obsluha. Navrhují proto napadené rozhodnutí i rozhodnutí stavebního úřadu zrušit.

III. Vyjádření žalovaného a stavebníků

7. Žalovaný uvádí, že podkladem rozhodnutí bylo sdělení Městského úřadu Nové Město na Moravě ze dne 12. 4. 2024, č. j. MUNMNM/16142/2024/3, „*kde se vyjádřila za životní prostředí mimo jiné i ochrana přírody a krajiny*“ tak, že dotčená oblast se nachází v CHKO Žďárské vrchy, ale podle ust. č. 2, odst. 4, bodu 6 Výnosu MK ČSR ze dne 25. 5. 1970, č. j. 8908/70-II/2 Sb., o zřízení CHKO Žďárské vrchy, se Správa CHKO Žďárské vrchy vyjadřuje v k. ú. X k územnímu plánu, ne však k jednotlivým stavbám a akcím.
8. Stavebníci ve svém vyjádření uvádí, že výška stavby nikterak nevybočuje z obvyklé výšky hřebene střechy. Jak správně poukázal žalovaný ve svém vyjádření, správa CHKO Žďárské vrchy se v k.ú. X vyjadřuje k územnímu plánu, nikoli k jednotlivým stavbám a akcím. Žalovaný i stavebníci navrhuji žalobu jako nedůvodnou zamítnout.

IV. Posouzení věci krajským soudem

9. Žaloba byla podána včas [§ 72 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního (dále jen „s. ř. s.“)], osobami k tomu oprávněnými (§ 65 odst. 1 s. ř. s.). Žaloba je přípustná (zejména § 65, § 68 a § 70 s. ř. s.). Za splnění podmínek § 51 s. ř. s. rozhodl soud bez jednání.
10. Žaloba **není** důvodná.
11. Společným povolením stavební úřad schválil novostavbu jednopodlažní rekreační chaty o celkové zastavěné ploše 101 m² a výšce 6,37 m. Stavba je umístěna ve vzdálenosti 3,84 m od společné hranice (západní) s pozemkem žalobce b) a 2 m od společné hranice (východní) s pozemkem žalobce a). V těchto místech se při společné hranici na pozemcích žalobců nenachází žádné stavby.
12. Z prvostupňového rozhodnutí plyne, že pozemek, na němž je stavba situována, je dle územního plánu součástí zastavěného území stabilizované Plochy rekreace – zahrádkářské osady (RZ). V ní jsou mimo jiné přípustné stavby zahradních a rekreačních chat o jednom nadzemním podlaží a podkroví za dodržení stanoveného koeficientu zeleně. Stavba je dle stavebního úřadu v souladu s územním plánem a obecnými požadavky na výstavbu. K námitce situování oken stavební úřad uvedl, že právní předpisy nepředpokládají absolutní nedotknutelnost sousedních nemovitostí v důsledku stavební činnosti. V případě, že se vlastník pozemku domnívá, že realizací stavby bude v budoucnu obtěžován pohledem nad míru přípustnou, je zcela na něm, aby učinil taková opatření, která by tomuto „obtěžování“ zabránila (např. výsadba zeleně apod.).
13. Žalovaný v napadeném rozhodnutí uvedl, že jedním z faktorů kvality prostředí, kterou stavební úřad posuzuje ve smyslu § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., je i imise pohledem. Z novostavby je situováno jedno okno z prostoru zádveří směrem na sousední pozemek žalobce a) č. parc. XA, na němž není v katastru nemovitostí zapsaná žádná stavba a pozemek je veden jako zahrada. Na pozemku žalobce b) parc. č. XB je umístěna stavba pro rodinnou rekreaci na druhém konci zahrady situované od novostavby. Nedojde tedy k obtěžování pohledem na stavbu. Sama skutečnost, že je z jedné nemovitosti možné nahlížet do druhé, nepředstavuje dle žalovaného nezákonnou imisi, i když se jedná potenciálně o nahlížení

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

obtěžující. Aby bylo možné takové nahlížení považovat za nepřípustné, musí se jednat o mimořádnou situaci, kdy stavební úprava neodpovídá standardním společenským poměrům a oprávněným zájmům dotčených osob, tj. např. pokud je prováděna především s úmyslem nahlížet na pozemek souseda nebo pokud se dotýká doposud uzavřených prostor souseda. Dotčení vlastníci mají na svých nemovitostech možnost odstínění možného pohledu různými způsoby zřídit.

14. Dále žalovaný konstatoval, že on ani stavební úřad nemohou předjímat, že by stavba chaty byla užívána v rozporu se společným povolením, tedy jako stavba rodinného domu.
15. Žalobci v žalobě sugestivně namítají, že dané území je rekreační oblastí, kde vlastníci pozemků vyhledávají po náročném pracovním týdnu klid a odpočinek. Proto nemůže být lhostejné, že zde bude provoz jako v obytné zóně města. Napadeným rozhodnutím však byla umístěna novostavba rekreační chaty. Zvýšení provozu na úroveň obvyklou v obytné části města proto nelze předpokládat. Uvedená rekreační chata pak dle společného povolení nemá sloužit k trvalému bydlení. Žalovaný v této souvislosti správně poznamenal, že není možné předjímat, že by stavba chaty byla užívána v rozporu se společným povolením, tedy jako stavba rodinného domu. Obdobné lze poznamenat i k námitce žalobců, že není dostatečně zajištěna ani dopravní obsluha spojená s užíváním stavby k trvalému bydlení.
16. Dle žalobců představuje stavba v důsledku imisí pohledem nepřiměřený zásah do jejich soukromí a soukromí všech osob, které se na jejich pozemcích pohybují. Tyto námitky žalobci vznášeli již ve společném řízení a jedná se o typické námitky občanskoprávní povahy. Podle § 94n odst. 4 stavebního zákona ve společném řízení platí, že *námitky stavební úřad posoudí na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo technických norem, pokud taková námitka nepřesahuje rozsah jeho působnosti. O námitce občanskoprávní povahy si stavební úřad učiní úsudek a rozhodne ve věci.* S těmito námitkami se stavební úřad musí věcně vypořádat. Vždy je třeba vážit, zda je zásah do práv vlastníků sousedních nemovitostí (ať již omezením výhledu, omezením soukromí nebo jiným způsobem) přiměřený.
17. V případě tzv. ideálních imisí platí, že v intravilánu obce nová stavba zpravidla vždy v určité míře zasahuje do soukromí vlastníků sousedních nemovitostí. Absolutního soukromí v takových podmínkách nelze dosáhnout (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 4. 2012, č. j. 8 As 20/2011-131). Vlastník sousední nemovitosti si nemůže osobovat právo na to, aby byla vyloučena každá stavební změna v sousedství, která by snížila míru jeho soukromí. Pokud se nejedná o obtěžování mimořádné, převyšující míru přiměřenou poměrům, je přednostně na tom, kdo se cítí být obtěžován, aby provedl opatření, která by tomuto obtěžování zabránila (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 3. 2010, č. j. 7 As 13/2010-145). V případě imisí pohledem, které přiměřenou míru nepřekračují, je tedy ve shodě s úvahami stavebního úřadu do jisté míry „přenesena odpovědnost“ za jejich řešení na bedra dotčených vlastníků (obdobně srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 12. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1629/99).
18. Překročení této míry správní orgány v nynější věci nezjistily. Vzaly v úvahu, že z novostavby nehrozí imise pohledem na jakoukoliv stavbu ve vlastnictví žalobců ani do dosud uzavřených prostor. Stavba odpovídá standardním společenským poměrům a oprávněným zájmům dotčených osob. Dle správních orgánů se tedy nejedná o nijak mimořádné obtěžování, které mohou zároveň sousední vlastníci různým způsobem odstínit. Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

Takové vypořádání je sice relativně stručné, to nicméně odpovídá obecnosti námitek vznesených v průběhu správního řízení (žalobci namítali ztrátu soukromí a skutečnost, že stavebníci budou mít s ohledem na malou vzdálenost stavby od hranic pozemků přehled téměř o každém pohybu osob po jejich pozemcích).

19. K tomu lze doplnit, že vzhledem k parametrům stavby [podle projektové dokumentace na pozemek žalobce a) směřuje pouze jedno malé okno z chodby a v případě pozemku žalobce b) je nejvyšší bod oken stavby cca 4 m nad úroveň terénu a ve vzdálenosti téměř 4 m od společné hranice pozemku] jsou úvahy správních orgánů o tom, že soukromí žalobců nebude narušeno nad míru přiměřenou poměrům, odpovídající skutkovým poměrům nynější věci.
20. Žalobci dále namítají, že správní orgány pochybily tím, že si nevyžádaly stanovisko AOPK. Tuto námitku žalobci neuplatnili ve správním řízení, není proto vadou napadeného rozhodnutí to, že žalovaný se danou problematikou v jeho odůvodnění výslovně nezabýval.
21. Žalobci v žalobě nezpochybňují žalovaným akcentované sdělení Městského úřadu Nové Město na Moravě ze dne 12. 4. 2024 ani jeho obsah, ani nekonkretizují, ze které právní normy dovozují povinnost obstarat stanovisko AOPK. Obecně pak připouštějí, že „podle nové právní úpravy“ by snad ani dané stanovisko nemuselo být potřebné, nicméně mělo být vyžádáno pro „atypickou podobu“ stavby. Přestože daná žalobní námitka je na hranici projednatelnosti, zdejší soud se danou problematikou (i s ohledem na vyjádření žalovaného a stavebníků) zabýval.
22. Žádost o společné povolení stavby byla podána dne 8. 4. 2024, tedy v přechodném období dle § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona. V přechodném období se dle odst. 3 téhož zákona postupuje (s výjimkou vyhrazených staveb) podle dosavadních právních předpisů. To znamená, že se postupuje zejména podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném do 31. 12. 2023. Rovněž je však v přechodném období třeba postupovat podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (dále jen „zákon o ochraně přírody“), v jeho znění před novelou provedenou zákonem č. 284/2021 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím stavebního zákona (srov. též Jelínková J., Zákon o ochraně přírody a krajiny. Praktický komentář. Wolters Kluwer, dostupný z ASPI).
23. Podle § 44 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny (ve znění do 31. 12. 2023) *bez závazného stanoviska orgánu ochrany přírody nelze učinit ohlášení stavby, vydat územní rozhodnutí, územní souhlas, stavební povolení, rozhodnutí o změně užívání stavby, kolaudační souhlas, je-li spojen se změnou stavby, povolení k odstranění stavby či k provedení terénních úprav podle stavebního zákona, povolení k nakládání s vodami a k vodním dílům, povolení k některým činnostem či udělit souhlas podle vodního zákona na území národního parku nebo chráněné krajinné oblasti.*
24. Obecně tedy platí, že pro povolení stavby ve společném řízení na území chráněné krajinné oblasti je třeba závazné stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny, kterým je AOPK [srov. § 78 odst. 3 písm. j) zákona o ochraně přírody]. Nesprávná je argumentace žalovaného a stavebníků odkazem na ustanovení výnosu, kterým byla CHKO Žďárské vrchy v sedmdesátých letech minulého století zřízena. V bližších ochranných podmínkách zvláště chráněných území lze vymezit činnosti a zásahy, které jsou vázány na předchozí souhlas orgánu ochrany přírody (§ 44 odst. 3 zákona o ochraně přírody), nelze jimi však nahradit či

derogovat zákonná pravidla, která vážou provádění určitých činností ve zvláště chráněných územích na předchozí souhlasné stanovisko dotčeného orgánu.

25. V § 44 odst. 2 zákona o ochraně přírody jsou ovšem stanoveny výjimky z povinnosti získat závazné stanovisko ke stavební činnosti ve zvláště chráněných územích. To se nevzdává, jde-li o stavby *a) v zastavěném území obce ve čtvrté zóně chráněné krajinné oblasti, nebo b) v zastavěném území města, které se nachází na území chráněné krajinné oblasti*. Dotčené území se nachází ve III. zóně CHKO Žďárské vrchy. Zároveň z podkladů správního spisu plyne, že se nachází v zastavěném území města Nové město na Moravě. S ohledem na výjimku dle § 44 odst. 2 písm. b) zákona o ochraně přírody (ve znění do 31. 12. 2023) proto nebylo podmínkou pro vydání společného povolení stanovisko AOPK dle § 44 odst. zákona o ochraně přírody. Na tomto závěru nemůže nic změnit ani žalobci zmiňovaná „atypická podoba“ stavby.
26. Jelikož žalobci v žalobě žádné bližší úvahy týkající se požadovaného stanoviska AOPK či „atypické podoby“ stavby neprezentují, ani nekonkretizují, jaký zákonem chráněný veřejný zájem měl být hodnocen, neshledal zdejší soud ani tuto námitku důvodnou.

V. Závěr a náklady řízení

27. Ze shora uvedených důvodů krajský soud žalobu zamítl dle § 78 odst. 7 s. ř. s. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl dle § 60 s. ř. s. Neúspěšní žalobci nemají právo na náhradu nákladů řízení, žalovanému v souvislosti s tímto řízením žádné náklady nad rámec jeho běžné úřední činnosti nevznikly. Osobám zúčastněným na řízení soud v tomto řízení neuložil žádnou povinnost ani neshledal jiné důvody hodné zvláštního zřetele pro přiznání náhrady nákladů řízení.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s.ř.s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu

a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Brno 29. srpna 2025

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

David Raus v.r.
předseda senátu